



# 平成30年3月期 第3四半期決算短信(日本基準)(連結)

平成30年2月9日

上場会社名 価値開発株式会社  
 コード番号 3010 URL <http://www.kachikaihatsu.co.jp>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 高倉 茂  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理本部長 (氏名) 秋山 耕一  
 四半期報告書提出予定日 平成30年2月13日  
 配当支払開始予定日  
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無  
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

上場取引所 東  
 TEL 03-5822-3010

(百万円未満四捨五入)

## 1. 平成30年3月期第3四半期の連結業績(平成29年4月1日～平成29年12月31日)

### (1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
30年3月期第3四半期	3,480	22.0	266		384		443	
29年3月期第3四半期	4,460	1.1	400	1.6	578	93.7	74	83.6

(注) 包括利益 30年3月期第3四半期 446百万円 ( %) 29年3月期第3四半期 71百万円 ( 84.3%)

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
30年3月期第3四半期	33.06	
29年3月期第3四半期	5.50	5.49

平成28年10月1日を効力発生日として、普通株式について10株を1株とする株式併合を実施したため、前連結会計年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、「1株当たり四半期純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり四半期純利益」を算定しております。

### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
30年3月期第3四半期	6,029	1,220	20.2
29年3月期	4,363	1,666	38.1

(参考) 自己資本 30年3月期第3四半期 1,218百万円 29年3月期 1,661百万円

## 2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
29年3月期		0.00		0.00	0.00
30年3月期		0.00			
30年3月期(予想)				0.00	0.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

## 3. 平成30年3月期の連結業績予想(平成29年4月1日～平成30年3月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	4,800	15.2	200		350		400		29.83

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

## 注記事項

- (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無  
新規 社 (社名) 、 除外 社 (社名)
- (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無
- (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示  
会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無  
以外の会計方針の変更 : 有  
会計上の見積りの変更 : 無  
修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	30年3月期3Q	13,412,541 株	29年3月期	13,412,541 株
期末自己株式数	30年3月期3Q	1,525 株	29年3月期	1,525 株
期中平均株式数(四半期累計)	30年3月期3Q	13,411,016 株	29年3月期3Q	13,399,434 株

平成28年10月1日を効力発生日として、普通株式について10株を1株とする株式併合を実施したため、前連結会計年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、「期中平均株式数」を算定しております。

四半期決算短信は四半期レビューの対象外です

### 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績予想は、発表日現在において入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確実な要素を含んでおります。実際の業績等は、上記予想と異なる場合があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、四半期決算短信[添付資料]3ページ「(3)連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報 .....	2
(1) 経営成績に関する説明 .....	2
(2) 財政状態に関する説明 .....	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 .....	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 .....	4
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書 .....	6
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....	8
(継続企業の前提に関する注記) .....	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	8
(会計方針の変更) .....	8
(セグメント情報) .....	8

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

### (1) 経営成績に関する説明

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、政府による各種政策効果により一部の企業の業績に改善がみられる一方で、米国経済の先行き不透明感や世界各地の地政学的リスクの高まりなどによる世界的な景気減速リスクにより、企業の収益性の悪化を招く懸念を内在しております。当社グループが営むホテル業界におきましては、政府の観光推進政策などにより引き続き訪日外国人旅行者の宿泊需要が主要都市を中心に堅調に推移しております。一方で社会的に深刻な人材不足による人材関連コストの上昇や国内ホテルの開発の過熱がホテル間の競争を激化させております。

このような経済状況のもとで当社グループは、ホテルマネジメントを柱とする安定収入を基礎とした堅実な利益体質を獲得し、公開企業の公共性を自覚した社会に貢献できる企業へ飛躍する、という当社グループの当面の最重要課題の達成に向け、既存ホテルの稼働率及び客室単価の向上と新規ホテルの開発に取り組んでおります。

ホテル事業につきましては、都市型ビジネスホテル『ベストウェスタン』と中長期滞在型ホテル『バリュー・ザ・ホテル』の2ブランドの運営を事業の中核に据えております。『ベストウェスタン』については、既存ホテルにおいて安定して高稼働率を確保していることから客単価の上昇による収益増加を図りつつ、新規ホテルを出店しブランドの拡大を進めております。平成29年9月には『ベストウェスタン大阪塚本』、平成29年10月には『ベストウェスタン山形エアポート』、平成30年2月には『ベストウェスタン札幌大通公園』がグランドオープンし、平成30年5月には『ベストウェスタンプラスホテルフィノー千歳(仮称)』、平成30年10月には『ベストウェスタンホテルフィノー東京秋葉原(仮称)』、平成30年12月には『ベストウェスタンホテルフィノー大阪北浜(仮称)』を直営新規ホテルとしてオープンすることを予定しております。『バリュー・ザ・ホテル』については、これまでの震災復興関連宿泊需要のみならず、1泊2食付きのメリットを活かし一般企業等の大型宿泊需要など顧客層の拡大に取り組んでおります。また、平成29年12月には『バリュー・ザ・ホテル檜葉木戸駅前』がグランドオープンしております。

不動産事業につきましては、保有物件の賃貸売上は概ね堅調に推移いたしました。また、固定資産の売却等の機会を模索し金融機関等からの借入の圧縮を進めております。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間の当社グループの経営成績は、次のとおりとなりました。

当第3四半期連結累計期間の売上高は3,480百万円(前年同四半期比22.0%減)となりました。内訳は、ホテル事業が3,375百万円、不動産事業が104百万円であります。ホテル事業における運営ホテル数が減少したことや『バリュー・ザ・ホテル』の主要な宿泊者である震災復興関連事業従事者の宿泊需要が『働き方改革』などにより週末の宿泊数が減少したことなどによって不調となったことなどにより減収となりました。

営業損失は266百万円(前年同四半期営業利益400百万円)となりました。売上高が減少したこと、新規ホテルのオープンに係る設備等を費用として計上したこと、社会的に深刻な人材不足の影響などにより人員確保のための採用コスト、人件費等が増加したことなどにより減益となりました。

経常損失は384百万円(前年同四半期経常利益578百万円)となりました。支払利息66百万円を計上しております。

親会社株主に帰属する四半期純損失は443百万円(前年同四半期親会社株主に帰属する四半期純利益74百万円)となりました。固定資産除却損17百万円、法人税等46百万円を計上しております。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

#### ①ホテル事業

当セグメントの業績は、売上高3,375百万円、営業損失88百万円となりました。

セグメント間の取引を消去した外部顧客との取引結果は、売上高3,375百万円(前年同四半期比19.8%減)、営業利益105百万円(前年同四半期比84.3%減)となりました。

主な売上は、ホテルマネジメント売上などであります。

#### ②不動産事業

当セグメントの業績は、売上高297百万円、営業利益49百万円となりました。

セグメント間の取引を消去した外部顧客との取引結果は、売上高104百万円(前年同四半期比58.4%減)、営業損失144百万円(前年同四半期営業損失78百万円)となりました。

主な売上は、賃料売上などであります。

## (2) 財政状態に関する説明

### 資産、負債及び純資産の状況

#### (資産)

当第3四半期連結会計期間末の当社グループの総資産は6,029百万円となりました。これは、前連結会計年度末より1,665百万円の増加であります。主な要因は、東北早期復興ファンドへの追加出資や投資事業組合への出資に係る運用益の計上などによる投資有価証券の増加375百万円、不動産信託受益権の取得による増加683百万円や新規開業ホテルに係る敷金の差入などによるその他(投資その他の資産)の増加190百万円などによるものであります。

#### (負債)

当第3四半期連結会計期間末の当社グループの負債合計は4,809百万円となりました。これは、前連結会計年度末より2,112百万円の増加であります。主な要因は、新規ホテルの開業準備や不動産信託受益権の取得などに係る短期借入金の増加217百万円、長期借入金(1年内返済予定を含む)の増加1,947百万円などによるものであります。

#### (純資産)

当第3四半期連結会計期間末の当社グループの純資産合計は1,220百万円となりました。これは、前連結会計年度末より446百万円の減少であります。主な要因は、親会社株主に帰属する四半期純損失などによる利益剰余金の減少440百万円などによるものであります。

## (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成29年11月10日に公表いたしました業績予想を修正いたしました。詳細につきましては、本日発表の「通期の連結業績予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

## 2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

## (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成29年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	426,874	606,246
受取手形及び売掛金	273,858	187,340
原材料及び貯蔵品	17,798	19,087
その他	129,484	415,193
貸倒引当金	△207	—
流動資産合計	847,807	1,227,866
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	90,625	123,180
土地	239,102	239,102
その他(純額)	269,197	279,443
有形固定資産合計	598,923	641,725
無形固定資産		
のれん	79,368	66,380
その他	13,441	24,519
無形固定資産合計	92,809	90,899
投資その他の資産		
投資有価証券	1,726,982	2,102,292
投資不動産(純額)	865,615	862,279
不動産信託受益権	—	682,778
その他	235,148	424,908
貸倒引当金	△3,940	△3,940
投資その他の資産合計	2,823,805	4,068,316
固定資産合計	3,515,537	4,800,940
資産合計	4,363,344	6,028,806
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	6,418	4,028
短期借入金	138,000	354,700
1年内返済予定の長期借入金	220,310	386,360
未払法人税等	37,997	34,925
その他	522,831	419,782
流動負債合計	925,556	1,199,795
固定負債		
長期借入金	1,342,003	3,123,354
長期未払金	—	80,735
退職給付に係る負債	9,888	9,773
その他	419,634	395,342
固定負債合計	1,771,524	3,609,204
負債合計	2,697,080	4,808,999

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成29年12月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,608,852	6,608,852
資本剰余金	3,325	—
利益剰余金	△4,986,014	△5,426,004
自己株式	△2,972	△2,972
株主資本合計	1,623,190	1,179,875
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	89	121
土地再評価差額金	37,740	37,740
その他の包括利益累計額合計	37,830	37,862
新株予約権	2,070	2,070
非支配株主持分	3,175	—
純資産合計	1,666,265	1,219,807
負債純資産合計	4,363,344	6,028,806

## (2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

## 四半期連結損益計算書

## 第3四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年12月31日)
売上高	4,460,203	3,479,605
売上原価	789,736	658,226
売上総利益	3,670,467	2,821,379
販売費及び一般管理費	3,270,329	3,087,365
営業利益又は営業損失(△)	400,138	△265,986
営業外収益		
受取利息	7	4,569
受取配当金	4	2
違約金収入	257,335	—
その他	4,816	2,710
営業外収益合計	262,163	7,281
営業外費用		
支払利息	79,877	65,804
支払手数料	—	47,350
その他	4,471	12,067
営業外費用合計	84,349	125,221
経常利益又は経常損失(△)	577,952	△383,925
特別利益		
固定資産売却益	12,055	—
特別利益合計	12,055	—
特別損失		
固定資産売却損	91	—
固定資産除却損	33,661	16,966
減損損失	348,333	—
店舗閉鎖損失	12,230	—
特別損失合計	394,315	16,966
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	195,692	△400,891
法人税、住民税及び事業税	100,771	25,687
法人税等調整額	24,051	19,912
法人税等合計	124,822	45,598
四半期純利益又は四半期純損失(△)	70,870	△446,490
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△2,797	△3,175
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	73,667	△443,315

四半期連結包括利益計算書

第3四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年12月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	70,870	△446,490
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	19	32
その他の包括利益合計	19	32
四半期包括利益	70,890	△446,458
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	73,686	△443,283
非支配株主に係る四半期包括利益	△2,797	△3,175

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

(投資事業組合運用益の計上方法の変更)

従来、投資事業組合への出資に係る運用益については、投資事業組合運用益として営業外収益に計上しておりましたが、第1四半期連結会計期間より売上高に計上する方法に変更いたしました。

この変更は、今後当社がホテルの開発及び運営を積極的に推し進めていく上で、投資事業組合への出資を主たる事業戦略の一つとして捉え、取引実態をより適切に反映するために行ったものであります。

当会計方針の変更は遡求適用され、前第3四半期連結累計期間については遡求適用後の四半期連結財務諸表となっております。この変更により、遡求適用を行う前と比較して、前第3四半期連結累計期間の売上高、売上総利益及び営業利益はそれぞれ246,758千円増加し、営業外収益は同額減少しております。なお、経常利益及び税金等調整前四半期純利益に与える影響はありません。

また、セグメント情報に与える影響は当該箇所に記載しております。

(セグメント情報)

I 前第3四半期連結累計期間(自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：千円)

	報告セグメント			その他	合計
	ホテル事業	不動産事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	4,209,507	250,696	4,460,203	—	4,460,203
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	209,872	209,872	—	209,872
計	4,209,507	460,568	4,670,075	—	4,670,075
セグメント利益	454,889	132,118	587,008	—	587,008

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容  
(差異調整に関する事項)

(単位：千円)

利益	金額
報告セグメント計	587,008
全社費用(注)	△186,870
四半期連結損益計算書の営業利益	400,138

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

「不動産事業」において、固定資産の減損損失を計上しております。なお、当該減損損失の計上額は、当第3四半期連結累計期間においては348,333千円であります。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間(自平成29年4月1日至平成29年12月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：千円)

	報告セグメント			その他	合計
	ホテル事業	不動産事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	3,375,416	104,189	3,479,605	—	3,479,605
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	193,050	193,050	—	193,050
計	3,375,416	297,239	3,672,655	—	3,672,655
セグメント利益又は損失(△)	△88,462	49,112	△39,350	—	△39,350

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容  
(差異調整に関する事項)

(単位：千円)

利益	金額
報告セグメント計	△39,350
全社費用(注)	△226,635
四半期連結損益計算書の営業損失(△)	△265,986

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

(投資事業組合運用益の計上方法の変更)

「会計方針の変更」に記載のとおり、従来、投資事業組合への出資に係る運用益については、投資事業組合運用益として営業外収益に計上しておりましたが、第1四半期連結会計期間より売上高に計上する方法に変更いたしました。

当該会計方針の変更は遡及適用され、前第3四半期連結累計期間については遡及適用後のセグメント情報となっております。この結果、遡及適用を行う前と比較して、ホテル事業において前第3四半期連結累計期間の売上高及びセグメント利益はそれぞれ246,758千円増加しております。